



Raadsbrief

Datum

14 april 2025

Onderwerp

Vast te stellen herziening van de beleidsregels voor zelfstandige- en onzelfstandige woonruimte

Versienummer

1.2

Portefeuillehouder

Dorrit de Jong

Samenvatting

De woningmarkt in Zwolle is erg krap en er is een grote vraag naar woningen. De gemeente Zwolle wil het vergemakkelijken om woningen in te zetten voor splitsen en om woningen te gebruiken voor onzelfstandige woonruimte. Daarom is het nodig om de huidige regels voor woningverdeling aan te passen. De regels die hierbij horen, zoals de 'beleidsregel zelfstandige woonruimte' en de 'beleidsregel onzelfstandige woonruimte', worden versoepeld.

Bijlagen

- I. Beleidsregel zelfstandige woonruimte
- II. Beleidsregel onzelfstandige woonruimte
- III. Rapport beleidsregels fase 1

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
- ☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:



Datum

14 april 2025

Inleiding

De woningmarkt in Zwolle is erg krap en er is een grote vraag naar woningen. De gemeente Zwolle wil het vergemakkelijken om woningen in te zetten voor splitsen en om woningen te gebruiken voor onzelfstandige woonruimte.

Er is een mogelijkheid om het bestaande woningaanbod beter te benutten. Dit kan door sommige huizen te splitsen of geschikt te maken voor kamerverhuur. Hiervoor is het nodig om de huidige regels voor woningverdeling aan te passen, zodat er meer ruimte komt voor woningen die kunnen worden gedeeld of gesplitst. Dit helpt om, ondanks de grote vraag, toch meer woonruimte te creëren binnen de gemeente Zwolle.

De regels die hierbij horen, zoals de 'beleidsregel zelfstandige woonruimte' en de 'beleidsregel onzelfstandige woonruimte', worden versoepeld. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de grote woningbehoefte in de stad.

Kader

- Inspraakverordening gemeente Zwolle (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR32329/3>)
- Beleidsregel zelfstandige woonruimte (bijlage I)
- Beleidsregel onzelfstandige woonruimte (bijlage II)
- Rapport beleidsregels fase 1 (bijlage III)

Kernboodschap

Het vaststellen van het beleid inzake zelfstandige- en onzelfstandige woonruimte zorgt voor een helder afwegingskader op basis waarvan het college een omgevingsvergunning kan verlenen hiervoor. Het nieuwe beleid brengt een versoepeling met zich mee, waardoor er meer zelfstandige en onzelfstandig woonruimte kan ontstaan. Dit kan bijdragen aan het verlichten van de druk op de woningmarkt.

Toelichting

Na het vaststellen en publiceren van de beleidsregel, heeft de beleidsregel rechtskracht. Dit betekent dat wij in het kader van het uitoefenen van een collegebevoegdheid, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, acht moeten slaan op de beleidsregel.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Het concept heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform de Inspraakverordening van de gemeente Zwolle. Hiermee werd recht gedaan aan draagvlak en participatie. Er zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het concept. De wijzigingen zien op het volgende:

- Er kan bij zelfstandige woonruimte alleen gebruik worden gemaakt van bergruimte in de directe omgeving als er op het eigen perceel nog wel minimaal 1,5m² bergruimte per woning aanwezig is.
- Voor grondgebonden woningen in het centrumgebied geldt het verbod op splitsen uitsluitend voor woningen voorzien van een woonfunctie.
- De minimale oppervlakte voor een nieuwe zelfstandige woning aangepast van 35m² naar 40 m².
- Het maximaal aantal te realiseren onzelfstandige woonruimtes wordt middels een verstaffeling gekoppeld aan het gebruiksoppervlak wonen van de woning.



Datum

14 april 2025

Communicatie

De beleidsregels worden op reguliere wijze gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad.

Financiën

Geen financiële gevolgen.

Risico's

Het doorvoeren van de nieuwe beleidsregels brengt een versoepeling met zich mee. Dat kan betekenen dat er meer beroep wordt gedaan op toepassing van de beleidsregels en er meer sprake kan zijn van het splitsen van woningen of het benutten van woningen voor onzelfstandige woonruimtes. Dit brengt ook een grotere belasting met zich mee op de fysieke leefomgeving in de buurt van de woningen (meer mensen, parkeren enzovoort). Echter zijn de aanpassingen in de beleidsregels niet van dusdanig grote orde dat van een onevenredige aantasting van de fysieke leefomgeving sprake is, mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels gestelde eisen. Door de eventuele toename van een beroep op de beleidsregels betekent het ook dat het handhaven van de beleidsregels steeds belangrijker wordt dan wel meer aan de orde is. Dat vraagt capaciteit van de betreffende collega's. Die is op dit moment voldoende, maar afhankelijk van het aantal verzoeken kan er meer vraag ontstaan voor capaciteit.

Vervolg

De beleidsregel wordt na vaststelling gepubliceerd.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer